

房地产估价报告

估价项目：巢湖市巢无路东侧安徽光明槐祥工贸有限公司拆
迁安置小区 2 号楼 3 单元 202 室成套住宅房地产市场价
值评估

估价委托人：巢湖市人民法院

房地产估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：赵广钧 注册号：3420090013

宋其龙 注册号：3420180083

估价报告编号：皖天源[2019]房估字第 S0295 号

估价报告出具日期：二〇一九年八月十九日



致委托方函

致估价委托人：巢湖市人民法院

受贵院委托，我公司对贵院执行案件中国银行股份有限公司巢湖分行与孙重胜、周三英追偿权纠纷一案所涉及的位于巢湖市巢无路东侧安徽光明槐祥工贸集团有限公司拆迁安置小区2号楼3单元202室（权利人：孙重胜、周三英，权证号：皖（2016）巢湖市不动产权第0504735/0504736号，建筑面积87.59 m²，规划用途：住宅）在现状利用条件下市场价值进行评定估算。

价值时点：2019年8月15日。

估价目的：为委托方执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

价值类型：市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平的交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象房地产市场价值总价：¥39.37万元，

（大写：人民币叁拾玖万叁仟柒佰元整）

估价对象房地产市场价值单价：4495元/平方米

特别提示：①本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起一年内有效，房地产市场发生重大变化时，应缩短有效期或重新估价估；

②报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条件，合理使用估价报告及估价结果。

此致

法定代表人：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一九年八月十九日

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



房地产估价结果报告

皖天源[2019]房估字第 S0295 号

一、估价委托方

委托方名称：巢湖市人民法院

委托方联系电话：0551-82172656

二、估价机构

估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：程元贵

地址：合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级：一级 资格证书号：GA141003

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象权益状况

估价对象为安徽光明槐祥工贸集团有限公司拆迁安置小区 2 号楼 3 单元 202 室成套住宅，权利人：孙重胜、周三英，权证号：皖（2016）巢湖市不动产权第 0504735/0504736 号，建筑面积 87.59 m²，总层数 6 层，所在层 2 层。价值时点估价对象设定有抵押权，抵押权人为中国银行巢湖分行，估价对象目前被巢湖市人民法院司法查封。

（二）估价对象实物状况

房屋坐落	巢湖市巢无路东侧光明槐祥集团拆迁安置小区 2 号楼 3 单元 202 室				
产权证号	皖（2016）巢湖市不动产权第 0504735/0504736 号	权利人	孙重胜、周三英		
建筑面积 (m ²)	87.59	房屋用途	住宅	建成年代	2012 年
建筑结构	混合结构	建筑类型	安置房	层次/总层数	2/6F
用地性质	出让	土地用途	住宅用地	土地级别	住宅Ⅲ级
土地开发程度	“五通一平”，通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整。				
装饰装修	未入室内，设定为毛坯。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备；配套设施较完善。				
空间布局	未入室内，无法观察空间布局。				



(三) 估价对象区位状况描述

位置状况	坐落	安徽光明槐祥工贸集团有限公司拆迁安置小区 2 号楼 3 单元 202 室
	方位	巢湖市巢无路东侧
	与重要场所的距离	距离巢湖市第六中学直线距离约 1.2 公里
	临路状况	西临巢无路
	朝向	朝南
	楼层	2/6F
交通状况	道路状况	该估价对象所临道路为主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 4 路等公交车经过，距公交车站点约 200 米；选用出租车出行也较为便捷。
	交通管制情况	巢无路作为交通生活型混合型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位，停车较为方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，道路两旁绿化率较好，主要污染源为道路路面汽车过往产生噪音污染，自然环境条件较好。
	人文环境	估价对象周边有丽水湾、滨湖南苑等生活住宅小区，整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观较好。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	估价对象附近有巢湖市司巷小学、巢湖市第六中学、医院、银行、超市等公共服务设施。
位置示意图		

房地产估价技术报告

一、权益状况描述与分析

本次估价对象为巢湖市巢无路东侧安徽光明槐祥工贸集团有限公司拆迁安置小区 2 号楼 3 单元 202 室成套住宅，权利人：孙重胜、周三英，权证号：皖（2016）巢湖市不动产权第 0504735/0504736 号，建筑面积为 87.59 m²，总层数 6 层，所在层 2 层，建筑结构为混合结构，规划用途为住宅，价值时点实际用途为住宅。价值时点估价对象设定有抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司巢湖分行；估价对象目前被巢湖市人民法院司法查封。

二、实物状况描述与分析

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	巢湖市巢无路东侧安徽光明槐祥工贸集团有限公司拆迁安置小区 2 号楼 3 单元 202 室				
产权证号	皖（2016）巢湖市不动产权第 0504735/0504736 号	权利人	孙重胜、周三英		
建筑面积(m ²)	87.59	房屋用途	住宅	建成年代	2012 年
建筑结构	混合结构	建筑类型	回迁安置房	层次/总层数	2/6F
用地性质	出让	土地用途	住宅用地	土地级别	住宅Ⅲ级
土地开发程度	“五通一平”，通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整。				
装饰装修	未入室内，设定为毛坯。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备；配套设施较完善。				
空间布局	未入室内，无法观察空间布局。				
维护状况	从外观看维护保养情况较好，成新度较好				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全，属完好房。				
实物状况分析	估价对象为回迁安置房，用途符合规划，设施设备较完好，维护状况较好，现场勘查成新度较高。土地形状较规则便于利用，地势较平坦，实际开发程度为“五通一平”。估价人员经分析认为上述因素对估价对象实物状况房地产价值的保值增值作用较好。				



三、区位状况描述与分析

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	安徽光明槐祥工贸集团有限公司拆迁安置小区 2 号楼 3 单元 202 室
	方位	巢湖市巢无路东侧
	与重要场所的距离	距离巢湖市第六中学直线距离约 1.2 公里米
	临路状况	西临巢无路
	朝向	朝南
	楼层	2/6F
交通状况	道路状况	该估价对象所临道路为主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 4 路等公交车经过，距公交车站点约 200 米；选用出租车出行也较为便捷。
	交通管制情况	巢无路作为交通生活型混合型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位，停车较为方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，道路两旁绿化率较好，主要污染源为道路路面汽车过往产生噪音污染，自然环境条件较好。
	人文环境	估价对象周边有丽水湾、滨湖南苑等生活住宅小区，整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观较好。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	估价对象附近有巢湖市司巷小学、巢湖市第六中学、医院、银行、超市等公共服务设施。
区位状况分析		综上所述，估价对象为成套住宅用途房地产，所处地理位置较好，靠近市六中，交通较便捷，居民出行较方便，附近自然环境、景观状况较好，空气质量较好，噪音污染一般，各种基础设施和公共设施较齐全，随着城市的发展，估价对象房地产价值将有一定的升值空间。



2018年12月份，巢湖市全市房屋总销售（含新建商品房、二手房）面积14.59万平方米（1344套、间）。2018年全年全市房屋总销售（含新建商品房、二手房）面积127.91万平方米（12140套），与去年同期基本持平。

2、商品房销售情况

2018年12月份，全市商品房销售面积11.81万平方米（1049套），与上月环比增长163.03%。2018年全年全市商品房销售面积71.08万平方米（6345套），与去年同期相比增长1.05%。

3、二手房成交情况

2018年12月份，全市二手房成交面积2.78万平方米（295套、间）。2018年全年全市二手房成交面积56.82万平方米（5795套、间），与去年同期基本持平。

月份	房屋总销售量情况		商品房销售情况		二手房成交情况	
	总套数	面积	总套数	总面积	总套数	总面积
1月份	872	9.41	506	5.87	366	3.54
2月份	378	3.95	147	1.75	231	2.2
3月份	891	8.99	337	3.67	554	5.32
4月份	1020	10.4	451	4.64	569	5.76
5月份	1108	10.96	453	4.61	655	6.35
6月份	1006	11	397	4.79	666	6.21
7月份	2113	23.08	1550	17.61	563	5.47
8月份	1179	12.5	492	5.45	687	7.05
9月份	739	7.48	267	3	472	4.48



